

**Titel:**

**Erfolgslose Klage der Nachbarin gegen Revitalisierung eines ehemaligen Brauereigebäudes**

**Normenketten:**

BauGB § 34 Abs. 1

BayBO Art. 47 Abs. 1 S. 2

BauNVO § 12 Abs. 2

**Leitsätze:**

1. Die Stellplatzpflicht (Art. 47 BayBO) vermittelt keinen Drittschutz. Die Pflicht des Bauherrn, Stellplätze zu schaffen, soll verhindern, dass der öffentliche Verkehrsraum über den Gemeingebrauch hinaus durch das Abstellen von Fahrzeugen belastet wird. Die Stellplatzpflicht dient ausschließlich dem öffentlichen Interesse an der Entlastung öffentlicher Verkehrsflächen. (Rn. 14) (redaktioneller Leitsatz)

2. Stellplätze sind nach dem Gebot der Rücksichtnahme unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Der in § 12 Abs. 2 BauNVO enthaltene Grundsatzentscheidung ist Rechnung zu tragen. Garagen und Stellplätze in ruhigen rückwärtigen Gartenbereichen hinter Wohnhäusern können problematisch sein. Regelwerke wie etwa die TA Lärm bieten in dieser Situation Anhaltspunkte. (Rn. 16) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Nachbarklage, Stellplätze, Gebot der Rücksichtnahme, Baugenehmigung, Vorhaben, Bescheid, Hinterlegung, Interessenausgleich, Kostenentscheidung, Innenbereich, Drittschutz, Stellplatznachweis, Vollstreckung, Trennung, Klage, Bestandsschutz, Sicherheitsleistung, Kosten des Verfahrens, keinen Erfolg, Nachbar, TA Lärm, Gartenbereich

**Tenor**

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

**Tatbestand**

1

Die Klägerin wendet sich gegen eine der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung zur Revitalisierung eines ehemaligen Brauereigebäudes.

2

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks FINr. 119 der Gem. .... Das Grundstück der Klägerin grenzt an das Grundstück Fl. Nr. 119/1, auf dem ein ehemaliges Brauereigebäude steht. Das Grundstück Fl.Nr. 119/1 wurde von der Voreigentümerin des Gesamtgrundstückes vom Grundstück der Klägerin durch Realteilung abgetrennt. Beide Grundstücke liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks FINr. 119/1 wurde am 7. November 2003 eine Grunddienstbarkeit in Form eines uneingeschränkten Geh- und Fahrrechts an dem Grundstück FINr. 119 bestellt. Der jeweilige Eigentümer ist demnach berechtigt, auf dem dienenden Grundstück zu gehen und mit Fahrzeugen aller Art zu fahren. Der Ausübungsbereich der Dienstbarkeit ist beschränkt auf einen Grundstücksstreifen entlang der Teilungsgrenze in einer Breite von 3,50 Metern.

3

Unter dem 1. September 2017 beantragte die Beigeladene eine Baugenehmigung für die Revitalisierung des ehemaligen Brauereigebäudes. In dem denkmalgeschützten Gebäude waren bisher eine Gaststätte und acht Gästezimmer vorhanden. Das Gebäude solle so umgebaut werden, dass neben der Gaststätte insgesamt 14 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit entstehen. Die Klägerin stimmte dem Vorhaben nicht zu.

**4**

Mit Bescheid vom 28. Juni 2018 erteilte der Beklagte die streitgegenständliche Baugenehmigung (u.a.) unter der Auflage (Nr. 050a), dass auf dem Baugrundstück acht Pkw-Stellplätze mit mindestens je 2,50 x 5 Metern Stellfläche als erforderliche Stellplätze angeordnet werden.

**5**

Am ... Juli 2018 hat die Klägerin Klage gegen den ihr mittels Postzustellungsurkunde am 30. Juni 2018 zugestellten Bescheid erhoben und beantragt,

**6**

der Bescheid des Landratsamtes ... vom 28.06.2018, Az.: ...-17 wird aufgehoben.

**7**

Es seien offensichtlich zu wenige Stellplätze vorhanden. Der Stellplatznachweis sei im Hinblick auf den anerkannten Bestandsschutz für die ehemalige Gaststätte und acht Gästezimmer nicht nachvollziehbar, weil es sich vor Abtrennung des Baugrundstückes Fl. Nr. 119/1 um ein einheitliches Grundstück gehandelt habe und die Stellplätze vor der Trennung auf dem (jetzigen) Flurstück 119 nachgewiesen worden seien. Dies führe vor Ort zu einer schwierigen Erschließungssituation.

**8**

Der Beklagte beantragt,

**9**

die Klage abzuweisen.

**10**

Das Argument der Klägerin, es seien zu wenige Stellplätze ausgewiesen worden, verfange nicht, weil die Stellplatzpflicht keinen Drittschutz vermittle. Die Stellplatzpflicht diene ausschließlich dem öffentlichen Interesse an der Entlastung öffentlicher Verkehrsflächen vom ruhenden Verkehr. Ein Vorhaben könne zwar rücksichtslos sein, wenn ein Mangel an Stellplätzen zu Beeinträchtigungen führt, die für den Nachbarn, jedoch unter Berücksichtigung der Vorbelastung seines Grundstücks, bei Abwägung aller Umstände unzumutbar sind. Derartige Umstände seien weder vorgetragen noch erkennbar. Die Errichtung notwendiger Garagen und Stellplätze für ein Bauvorhaben und die mit ihrem Betrieb üblicherweise verbundenen Immissionen der zu- und abfahrenden Kraftfahrzeuge des Anwohnerverkehrs seien grundsätzlich als sozialadäquat hinzunehmen. Die Zufahrt zu den Parkplätzen erfolge über das Grundstück der Klägerin. Für die betreffende Fläche sei ein Geh- und Fahrrecht mit einer Breite von 3,5 Metern in Form einer Grunddienstbarkeit eingetragen. Für den Fall, dass sich Fahrzeuge unrechtmäßig außerhalb der flächenmäßig begrenzten Fläche der Grunddienstbarkeit bewegten, könne die Klägerin dem mit der Errichtung einer Einfriedung begegnen.

## **Entscheidungsgründe**

**11**

Die zulässige Klage hat in der Sache keinen Erfolg, weil die streitgegenständliche Baugenehmigung rechtmäßig ist und die Klägerin nicht in ihren Rechten verletzt, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

**12**

Dritte können sich gegen eine Baugenehmigung nur dann mit Aussicht auf Erfolg zur Wehr setzen, wenn die angefochtene Baugenehmigung rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit zumindest auch auf der Verletzung von im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden Normen beruht, die gerade dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt sind (BayVGh, B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 20, 22).

**13**

1. Die Klägerin hat vorgetragen, der Stellplatznachweis sei im Hinblick auf den anerkannten Bestandsschutz nicht nachvollziehbar. Es seien zu wenig Stellplätze vorhanden. Gemäß Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BayBO sind bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass die Stellplätze die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können. Dies war im Rahmen des vorliegenden Genehmigungsverfahrens durch den Beklagten zu prüfen, Art. 60 Satz 1 BayBO, weil es sich bei dem Vorhaben um einen Sonderbau handelt.

14

Allerdings würde eine Verletzung der Anforderungen des Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BayBO der vorliegenden Klage nicht zum Erfolg verhelfen, weil die Stellplatzpflicht keinen Drittschutz vermittelt. Die Pflicht des Bauherrn, Stellplätze zu schaffen, soll verhindern, dass der öffentliche Verkehrsraum über den Gemeingebrauch hinaus durch das Abstellen von Fahrzeugen belastet wird. Die Stellplatzpflicht dient ausschließlich dem öffentlichen Interesse an der Entlastung öffentlicher Verkehrsflächen (BayVG, B.v. 23.12.2013 – 15 CS 13.1445 – juris Rn. 27). Es kann daher offenbleiben, ob der Beklagte bei der Bemessung der notwendigen Stellplätze zu Recht einen Bestandsschutz für die Parkplätze der ehemaligen Gaststätte samt acht Gästezimmern anerkannt hat.

15

2. Das Vorhaben verstößt nicht zulasten der Klägerin gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Das Gebot der Rücksichtnahme, welches sich im unbeplanten Innenbereich aus dem Merkmal des „Einfügens“ in § 34 Abs. 1 BauGB ergibt, ist im vorliegenden Fall nicht verletzt. Dem Gebot der Rücksichtnahme kommt drittschützende Wirkung zu, soweit in qualifizierter und zugleich individualisierter Weise auf schutzwürdige Interessen eines erkennbar abgegrenzten Kreises Dritter Rücksicht zu nehmen ist (BVerwG, U.v. 5.12.2013 – 4 C 5.12 – juris Rn. 21 m.w.N.). Die Anforderungen, die das Gebot der Rücksichtnahme im Einzelnen begründet, hängen wesentlich von den jeweiligen Umständen ab. Das Gebot der Rücksichtnahme soll einen angemessenen Interessenausgleich gewährleisten und vermittelt insofern Drittschutz, als die Genehmigungsbehörde in qualifizierter und individualisierter Weise auf schutzwürdige Belange eines erkennbar abgrenzbaren Kreises Dritter zu achten hat.

16

Stellplätze sind nach dem Gebot der Rücksichtnahme unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Bei der einzelfallbezogenen Prüfung, ob ihre Nutzungen zu unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft führen, ist der in § 12 Abs. 2 BauNVO enthaltene Grundsatzentscheidung Rechnung zu tragen. Nachbarn haben die etwa von den Stellplätzen einer rechtlich zulässigen Wohnbebauung ausgehenden Emissionen im Regelfall hinzunehmen; besondere örtliche Verhältnisse können aber zu dem Ergebnis führen, dass die Errichtung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück nicht oder nur mit Einschränkungen genehmigt werden kann. Dabei können Garagen und Stellplätze in ruhigen rückwärtigen Gartenbereichen hinter Wohnhäusern problematisch sein. Es kommt alleine auf die konkrete Situation an, in der sich Belästigungen auswirken können. Dabei sind die Zufahrt, die Stellplätze und/oder Garagen im Hinblick auf ihre Lage und Nähe zu den Nachbargrundstücken, die Art und die Empfindlichkeit der dort stattfindenden Nutzungen, etwaige Vorbelastungen sowie der Umfang der zu erwartenden Belästigungen von Bedeutung (vgl. BVerwG, U.v. 7.12.2000 – 4 C 3.00 – juris Rn. 19; B.v. 20.3.2003 – 4 B 59/02 – juris Rn. 6 ff.; BayVG, B.v. 5.3.2021 – 1 CS 21.114 – juris Rn. 9). Regelwerke wie etwa die TA Lärm bieten in dieser Situation Anhaltspunkte, wenngleich sich insoweit keine rechtlichen Bindungen aus ihnen ergeben (BVerwG, B.v. 20.3.2003 – 4 B 59/02 – juris Rn. 11).

17

Hieran gemessen, ist eine Rücksichtslosigkeit der Stellplätze im vorliegenden Fall nicht erkennbar. Die Klägerin hat schon nicht vorgetragen, dass durch die Stellplätze unzumutbare Emissionen hervorgerufen würden, es ist insofern auch nichts ersichtlich. Sofern die Klägerin ausgeführt hat, dass zu wenig Parkplätze vorhanden seien und ihr Grundstück infolgedessen rechtswidrig beparkt würde, handelt es sich um – zugegebenermaßen ärgerliche – privatrechtliche Angelegenheiten, die im Rahmen der Erteilung einer öffentlich-rechtlichen Baugenehmigung jedoch unbeachtlich sind und diese nicht als bauplanungsrechtlich rücksichtslos erscheinen lassen. Dasselbe gilt für das Vorbringen, es komme immer wieder zu Problemen im Zusammenhang mit dem privatrechtlich eingeräumten Geh- und Fahrrecht an ihrem Grundstück. Es ist der Klägerin zuzumuten, sich auch insofern mit Mitteln des Privatrechts zur Wehr zu setzen.

**18**

3. Die Klage war daher mit der sich aus § 154 Abs. 1 VwGO ergebenden Kostenfolge abzuweisen, wobei es der Billigkeit entsprach, die Beigeladene ihre außergerichtlichen Kosten selbst tragen zu lassen, § 162 Abs. 3 VwGO, weil diese keinen Antrag gestellt und sich damit ihrerseits keinem Kostenrisiko ausgesetzt hat, vgl. § 154 Abs. 3 VwGO.

**19**

4. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.